

A

MALAYAN BANKING BHD

lwn.

PUSAT MEMBELI BELAH PELANGI SDN BHD

B

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUANTAN

MARIANA YAHYA H

[SAMAN PEMULA NO: 24-129-2009]

3 OGOS 2010

UNDANG-UNDANG SYARIKAT: *Gadaian - Pendaftaran - Kegagalan mendaftarkan caj di bawah s. 108(1) Akta Syarikat 1965 - Kegagalan pemberi pinjaman mendaftarkan perjanjian pinjaman dan serahhak - Syarikat digulungkan - Sama ada pemberi pinjaman boleh diberikan lanjutan masa untuk pendaftaran - Sama ada affidavit sokongan memadai - Sama ada kelewatan selama 10 tahun memprejudiskan hak pemiutang syarikat - Akta Syarikat 1965, ss. 108(1), 109, 114*

D

UNDANG-UNDANG TANAH: Gadaian - Pendaftaran - Perlanjutan masa, untuk - Kegagalan mendaftarkan caj di bawah s. 108(1) Akta Syarikat 1965 - Kegagalan pemberi pinjaman mendaftarkan perjanjian pinjaman dan serahhak - Syarikat digulungkan - Sama ada pemberi pinjaman boleh diberikan lanjutan masa untuk pendaftaran - Sama ada affidavit sokongan memadai - Sama ada kelewatan selama 10 tahun memprejudiskan hak pemiutang syarikat - Akta Syarikat 1965, ss. 108(1), 109, 114

E

F Melalui surat tawaran bertarikh 29 Julai 1998 plaintiff telah memberikan satu pinjaman berjumlah RM4.4 juta kepada defendan untuk pembelian sebuah rumah kedai. Defendan telah digulungkan oleh mahkamah pada 21 Mac 2003. Apabila defendan digulungkan, plaintiff berhasrat untuk melelong hartanah yang telah diserahkan kepada plaintiff sebagai sekuriti pinjaman yang telah diberikan kepada defendan. Pada ketika inilah plaintiff menyedari peguamnya T/n Robert Chung & Co telah gagal mendaftarkan Perjanjian Pinjaman dan Serahhak tersebut dengan Pendaftar Syarikat. Menurut plaintiff, ketinggalan mendaftar itu adalah tidak disengajakan dan T/n Robert Chung & Co telah lupa untuk memastikan bahawa Borang 34 difailkan dengan Pendaftar Syarikat menurut s. 108(1) Akta Syarikat, 1965 ('Akta tersebut'). Maka plaintiff telah memfailkan tindakan ini bagi memohon perintah bahawa menurut ss. 114 dan 108 Akta tersebut pendaftaran perjanjian pinjaman dan serahhak berkenaan dilanjutkan kepada 30 hari dari tarikh perintah dimeteraikan.

G

H

I

Diputuskan (menolak permohonan plaintif dengan kos):

A

(1) Plaintif memfailkan permohonan ini setelah hampir sepuluh tahun berlalu. Plaintif hanya menyatakan bahawa ketinggalan mendaftar adalah ketinggalan yang tidak disengajakan oleh peguamnya. Tetapi tiada affidavit daripada T/n Robert Chung & Co mengesahkan bahawa sebab-sebab kelewatan adalah tidak disengajakan. Plaintif juga gagal menjelaskan sama sekali akan sebab-sebab kelewatan memfailkan permohonan ini. (perenggan 6)

B

(2) Kelewatan selama sepuluh tahun adalah suatu kelewatan yang keterlaluan. Ia bukan saja memprejudiskan liabiliti terhadap syarikat defendan dalam tempoh berkenaan malah menjadi ketara apabila syarikat defendan digulungkan kerana kesemua pemiutang tidak bercagar akan berminat kepada semua aset syarikat yang akan diletakkan ke dalam syarikat untuk kepentingan pemiutang. (perenggan 6)

C

D

(3) Seksyen 109 Akta tersebut memperuntukkan bahawa mana-mana pihak yang berminat atau berkepentingan dalam sesuatu gadaian hendaklah mendaftarkan butir-butirnya sepertimana diperuntukkan di bawah s. 108 Akta tersebut. Perjanjian Pinjaman yang dimasuki adalah di antara Mayban Finance Berhad dengan defendan. Tiada indikasi melalui affidavit plaintif menunjukkan Malayan Banking Berhad adalah pihak yang berkepentingan ke atas hartanah tersebut. Alasan ini sahaja mencukupi untuk menunjukkan hak yang didakwa oleh plaintif memprejudiskan hak pemiutang yang lain kerana hak tersebut dituntut oleh pihak yang tidak membuktikan kepentingannya. (perenggan 7)

E

F

(4) Plaintif memberi jaminan bahawa baki hasil lelongan akan diserahkan kepada pelikuidasi setelah menjelaskan hutang plaintif untuk menyelesaikan tuntutan pemiutang-pemiutang tidak bercagar yang lain. Syarikat defendan adalah tidak solven dan dengan baki tujuh lot yang masih ada tidak akan dapat menyelesaikan hutang plaintif. Ini akan memprejudiskan lagi hak pemiutang-pemiutang syarikat defendan sekiranya permohonan ini dibenarkan. (perenggan 9)

G

H

Kes-kes yang dirujuk:

In Re Ashpurton Estates Ltd [1983] 1 Ch 110 (*dikuti*)

Perundangan yang dirujuk:

Companies Act 1965, ss. 108(1), 109, 114

Bagi pihak plaintif - Syazlinda Nadia Md Nasir; T/n Balendran Chong

Bagi pihak defendan - Prakash Lachimanan; T/n Mathews Hun Lachimanan

I

Dilaporkan oleh Amutha Suppayah

A **PENGHAKIMAN**

Mariana Yahya H:

[1] Plaintiff memfailkan permohonan saman pemula ini di kandungan 2 memohon perintah bahawa menurut ss. 114 dan 108 Akta Syarikat
B 1965 pendaftaran Perjanjian Pinjaman dan Serahhak bertarikh 7 Disember 1998 ke atas hartanah HS(D) 15472 PT 9024 Mukim Perak, Daerah Temerloh dilanjutkan kepada 30 hari dari tarikh perintah ini dimeteraikan. Kelewatan mendaftar adalah tidak disengajakan. Perintah ini
C ditanggung oleh plaintiff akibat ketinggalan mendaftar atau mana-mana pihak sebelum butir-butir Perjanjian Pinjaman dan Serahhak didaftarkan atau memprejudiskan kepentingan pemiutang defendan yang lain.

[2] Sejumlah lapan affidavit telah difailkan di dalam permohonan plaintiff ini iaitu:
D

K2A - Affidavit Sokongan kepada permohonan oleh Wan Rosmawati Wan Ibrahim diikrar pada 23 Julai 2008.

K4 - Affidavit Jawapan Ng Pyak Yeow diikrar pada 6 Julai 2009 (Affidavit Jawapan Pelikuidasi Bersama).
E

K10 - Affidavit Tambahan oleh Wan Rosmawati Wan Ibrahim diikrar pada 23 Julai 2009.

K12 - Affidavit Balasan Plaintiff oleh Wan Rosmawati Wan Ibrahim diikrar pada 10 Ogos 2009.
F

K23 - Affidavit Jawapan No. 2 oleh Ng Pyak Yeow diikrar pada 8 September 2009.

K17 - Affidavit Balasan Plaintiff (2) oleh Wan Rosmawati Wan Ibrahim diikrar pada 16 Oktober 2009.
G

K19 - Affidavit Jawapan No. 3 oleh Ng Pyak Yeow diikrar pada 11 November 2009.

K26 - Affidavit Balasan Plaintiff (3) oleh Wan Rosmawati Wan Ibrahim diikrar pada 26 November 2009.
H

Latar Belakang Kes

[3] Defendan telah digulungkan oleh Mahkamah Tinggi Temerloh pada 21 Mac 2003 menerusi Petisyen Penggulangan 28 Mei 2002.
I Dalam perintah yang sama mahkamah telah melantik individu bernama Ng Pyak Yeow dan Wong Seng Chong selaku penyelesai bagi pembeli.

Melalui surat tawaran bertarikh 29 Julai 1998 plaintif telah memberikan satu pinjaman berjumlah RM4.4 juta kepada defendan untuk pembelian rumah kedai yang terletak di bawah Geran Utama HS(D) 15472 PT 9024 Mukim Perak, Daerah Temerloh (eks. C kandungan 2A affidavit sokongan plaintif). Antara syarat-syarat pinjaman tersebut iaitu:

- (i) pembeli menyerahhak secara mutlak kepada plaintif 14 bangunan rumah kedai tersebut sebagai menjamin pembayaran semula pinjaman sementara menunggu pengeluaran suratan hak milik berasingan bagi rumah kedai tersebut; B
- (ii) setelah suratan hak milik berasingan rumah kedai diperolehi, pembeli hendaklah melaksanakan suatu gadaian berpihak kepada plaintif bagi menjamin pembayaran semula pinjaman tersebut; C
- (iii) plaintif melantik plaintif selaku wakil (Power of Attorney) bagi pembeli untuk melaksanakan perkara-perkara berkenaan dengan rumah kedai tersebut. Semasa pinjaman diluluskan, suratan hak milik berasingan bagi 14 rumah kedai masih belum dikeluarkan oleh pihak berkuasa. Plaintif melalui peguamnya terdahulu iaitu T/n Robert Chung & Co untuk menguruskan penyediaan dan penyempurnaan Perjanjian Pinjaman dan Serahhak di bawah s. 108(1) Akta Syarikat 1965 dan didaftarkan dalam masa 30 hari kepada pendaftar syarikat. D
E

[4] Apabila defendan digulungkan, plaintif berhasrat untuk melelong hartanah yang telah diserahkan kepada plaintif sebagai sekuriti pinjaman yang telah diberikan kepada defendan. Pada ketika inilah plaintif menyedari peguamnya T/n Robert Chung & Co telah gagal mendaftarkan Perjanjian Pinjaman dan Serahhak tersebut dengan pendaftar syarikat. Plaintif memberi alasan ketinggalan mendaftar adalah:

- (a) tidak disengajakan oleh plaintif atas alasan defendan perlu menggunakan pinjaman tersebut dengan kadar segera dan sekuriti menjaga kepentingan plaintif perlu diselesaikan sebelum penggunaan kemudahan tersebut; F
G
- (b) peguam plaintif terdahulu iaitu T/n Robert Chung & Co telah dengan sengaja atau lupa untuk memastikan bahawa Borang 34 difailkan dengan pendaftar syarikat menurut s. 108(1) Akta Syarikat; dan H
- (c) segala dokumen berhubung dengan sekuriti telah lama diluluskan dan dihantar ke pusat simpanan dokumen di Kuantan dan menyebabkan plaintif mengambil masa untuk mencari dokumen-dokumen tersebut. I

[5] Plaintif juga menyatakan kelewatan memfailkan permohonan ini tidaklah keterlaluan dan boleh dipampaskan dengan kos. Plaintif juga mendakwa pelikuidasi bersama gagal mendaftarkan harta tersebut

- A meskipun notis mengenainya diberikan. Plaintiff menyatakan adalah menjadi tanggungjawab pelikuidasi untuk mendaftar gadaian apabila syarikat defendan digulungkan. Memandangkan pelikuidasi telah gagal mendaftar hartanah tersebut maka itu plaintiff sekarang memfailkan permohonan ini untuk mendaftarkannya. Dengan pendaftaran gadaian atas hartanah tersebut, plaintiff akan melaksanakan haknya di bawah prosiding halangtebus untuk mendapatkan hutang pinjaman defendan dan baki hasil lelongan jika ada boleh menjelaskan tuntutan pemiutang-pemiutang tidak bercagar defendan. Jumlah hutang defendan setakat 31 Ogos 2009 adalah RM6,448,768.51 dan dengan membenarkan permohonan ini akan memberi manfaat kepada pemiutang-pemiutang syarikat defendan.
- B
- C

Keputusan Mahkamah

- [6] Peguam defendan berhujah bahawa plaintiff tidak menjelaskan sebab-sebab kelewatan memfailkan permohonan ini. Perjanjian pinjaman telah dibuat pada 7 Disember 1998 dan hartanah patut didaftarkan selewat-lewatnya pada atau sebelum 7 Januari 1999. Plaintiff memfailkan permohonan ini pada 8 Jun 2009 iaitu setelah hampir 10 tahun berlalu. Plaintiff hanya menyatakan bahawa ketinggalan mendaftar adalah ketinggalan yang tidak disengajakan oleh peguamnya. Tiada affidavit daripada T/n Robert Chung & Co mengesahkan bahawa sebab-sebab kelewatan adalah tidak disengajakan. Plaintiff juga menyatakan plaintiff telah memberi arahan kepada peguamnya untuk membuat pendaftaran tetapi tidak dinyatakan bilakah arahan tersebut dibuat. Plaintiff juga menyatakan usaha-usaha yang dibuat untuk mencari dokumen-dokumen di pejabat simpanannya di Kuantan tetapi tidak menyatakan bilakah usaha-usaha pencarian tersebut bermula. Plaintiff tidak menyatakan dengan jelas apakah langkah-langkah yang diambil untuk melindungi kepentingannya tetapi pada masa yang sama memenuhi permintaan defendan untuk menggunakan kemudahan dengan kadar segera. Plaintiff juga tidak menunjukkan bagaimanakah dengan kelewatan mendaftar gadaian tidak akan memprejudiskan segala liabiliti dapat diselesaikan. Plaintiff gagal menjelaskan sama sekali akan sebab-sebab kelewatan memfailkan permohonan ini. Saya berpendapat kelewatan selama sepuluh tahun adalah suatu kelewatan yang keterlaluan. Ia bukan saja memprejudiskan liabiliti akan syarikat defendan dalam tempoh berkenaan malah menjadi ketara apabila syarikat defendan digulungkan. Undang-undang adalah jelas apabila sesuatu syarikat digulungkan maka kesemua pemiutang tidak bercagar akan berminat kepada semua aset yang ada di dalam syarikat. Semua aset akan diletakkan ke dalam syarikat untuk kepentingan pemiutang. Pelikuidasi yang dilantik pula bertanggungjawab untuk menyelesaikan hutang syarikat dengan mengagihkan semua aset kepada pemiutang-pemiutang (rujuk kes *In Re Ashpurton Estates Ltd* [1983] 1 Ch 110, 111, 117 dan 123).
- D
- E
- F
- G
- H
- I

- [7] Defendan juga menyatakan mereka telah menghubungi plaintif melalui surat-surat sejak April 2003 hingga Mac 2005 iaitu selama dua tahun bertanyakan kedudukan Deed of Titles ke atas hartanah yang terlibat tetapi plaintif gagal mengemukakan sebarang dokumen mengenainya dan sebaliknya pada 24 November 2003 plaintif telah menulis surat kepada pelikuidasi sebagai pelikuidasi peminjam mengarahkan pelikuidasi mendaftarkan gadaian hartanah ke atas nama plaintif. Seksyen 109 Akta Syarikat jelas memperuntukkan bahawa mana-mana pihak yang berminat atau berkepentingan dalam sesuatu gadaian itu hendaklah mendaftarkan butir-butirnya sepertimana diperuntukkan di bawah s. 108 Akta yang sama. Adakah plaintif di dalam permohonan ini merupakan pihak yang berminat atau berkepentingan atas hartanah tersebut? Perjanjian pinjaman yang dimasuki pada 7 Disember 1998 (eks. D kandungan 2A) adalah diantara Maybank Finance Berhad dengan defendan. Tiada indikasi melalui affidavit plaintif menunjukkan Malayan Banking Berhad adalah pihak yang berkepentingan ke atas hartanah tersebut. Atas alasan ini sahaja mencukupi untuk menunjukkan hak yang didakwa oleh plaintif memprejudiskan hak pemiutang yang lain kerana hak tersebut dituntut oleh pihak yang tidak membuktikan kepentingannya. A B C D
- [8] Plaintif bukan sahaja mengaku lewat mendaftar gadaian sepertimana permohonan mereka di kandungan 2 tetapi juga meletakkan sebab-sebab kelewatan adalah disebabkan oleh pelikuidasi yang gagal mendaftar gadaian bagi pihak peminjam. Plaintif tidak juga menjelaskan mengapakah mereka mengambil masa selama lima tahun (1998-2003) untuk mengarahkan pelikuidasi mendaftar bagi pihak peminjam. Pendirian pelikuidasi mengenai kedudukan hartanah yang dinyatakan di dalam kandungan 2A adalah jelas bahawa bukanlah tugas pelikuidasi untuk mendaftar apa-apa gadaian bagi pihak peminjam sehinggalah Deed of Title diserahkan kepada pelikuidasi yang mana tidak dilaksanakan oleh plaintif. E F
- [9] Plaintif juga memberi jaminan bahawa baki hasil lelongan akan diserahkan kepada pelikuidasi setelah menjelaskan hutang plaintif berjumlah RM6,448,768.51 untuk menyelesaikan tuntutan pemiutang-pemiutang tidak bercagar yang lain. Syarikat defendan adalah tidak solven dan dengan baki tujuh lot yang masih ada tidak akan dapat menyelesaikan hutang plaintif. Keadaan ini akan memprejudiskan lagi hak pemiutang-pemiutang syarikat defendan sekiranya permohonan kandungan 2 ini dibenarkan. Maka itu setakat mana permohonan ini tidak memprejudiskan pemiutang-pemiutang defendan adalah meragukan. G H
- [10] Sekali lagi saya bersetuju dengan keputusan kes *In Re Ashpurton Estates CA* mengenai apakah yang patut dilakukan oleh pemegang gadaian yang tidak berdaftar apabila mengetahui akan kesilapannya dan perkara I

A yang patut dipertimbangkan oleh mahkamah akan permohonan yang difailkan. Di ms. 132 kes tersebut hakim yang menolak rayuan menyatakan:

B On this last point, we think that an unregistered chargee discovers his mistake, he should apply without delay for an extension of time if he desires to register; and the court, when asked to exercise its discretion should look askance at a chargee who deliberately defers his application in order to see which way the wind is going to blow.

C [11] Secara keseluruhannya saya berpendapat pihak plaintif telah gagal memuaskan mahkamah ini akan:

- (i) sebab-sebab kelewatan memfailkan permohonan ini dan kelewatan adalah suatu kelewatan keterlaluan;
- (ii) alasan-alasan ketinggalan yang tidak disengajakan meragukan kerana ianya tidak disokong dengan pernyataan firma guaman yang terlibat;
- (iii) gagal menunjukkan usaha-usaha yang 'genuine' dalam memperolehi dokumen berkaitan dengan pinjaman defendan;
- (iv) gagal memberi maklumat terperinci mengenai hartanah terlibat apabila diminta oleh pelikuidasi;
- (v) gagal menunjukkan kepentingan plaintif di dalam perjanjian bertarikh 7 Disember 1998;
- (vi) gagal menunjukkan permohonan plaintif ini tidak akan memprejudiskan hak pemiutang-pemiutang tidak bercagar defendan;
- (vii) baki hasil lelongan ke atas baki tujuh lot rumah kedai tidak dapat memastikan semua hutang plaintif akan berbayar dan ini akan menjejaskan hak tuntutan pemiutang-pemiutang tidak bercagar defendan; dan
- (viii) plaintif tidak boleh menyalahkan pelikuidasi apabila tidak mendaftarkan gadaian kerana pelikuidasi bukanlah pihak berkepentingan di dalam pendaftaran gadaian tersebut.
- (ix) plaintif patut dipersalahkan atas kelalaiannya memelihara kepentingan haknya ke atas hartanah tersebut seawal 7 Januari 1999 dan kelalaian tersebut berterusan tanpa sebab munasabah.

I [12] Ketiadaan pembuktian sepertimana alasan-alasan yang saya nyatakan di atas tidak mewajarkan mahkamah ini melaksanakan budi bicaranya untuk membenarkan permohonan plaintif ini. Maka itu permohonan plaintif adalah ditolak dengan kos.
